

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1906號

原告 毛方晶
訴訟代理人 毛嘉春
被告 治磐社區管理委員會
法定代理人 簡志成
訴訟代理人 陳又新律師
複代理人 林怡婷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬肆仟玖佰元，及自民國一百一十一年十月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之三十六，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，得假執行，但被告如以新臺幣貳拾貳萬肆仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：其為坐落被告所屬社區（下稱系爭社區）內門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號7樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，系爭房屋為7層樓建造、屋齡老舊之國民住宅，因被告未盡管理維護責任，系爭房屋所在大樓之頂樓平臺（下稱系爭平臺）年久失修，致原告飽受系爭房屋漏水之苦，客廳、臥室及穿堂須放置水桶因應，頂樓更有多處塌陷致室內可直見屋外藍天，嚴重程度甚鉅。原告向被告反應後，其介紹大華油漆工程行承包試作，該工程行不專業亦無口碑，原告遂於民國111年7月自行僱工修繕，花費新臺幣（下同）61萬9,500元，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、不當得利及無因管理等規定，請求被告給付等語。並聲

01 明：被告應給付原告61萬9,500元，及自本院111年度司促字
02 第9312號支付命令送達被告之翌日起至清償日止按年息5%計
03 算之利息；願供擔保，請准予宣告假執行（見本院111年度
04 湖司調字第197號卷【下稱湖調卷】第11頁、本院卷第284
05 頁）。

06 二、被告則以：原告於111年6月間告知系爭平臺漏水，被告並介
07 紹大華油漆工程行報價修繕費用約9萬餘元，並由該工程行
08 於同年7月2日進行施工，惟原告於翌日即逕通知廠商不要繼
09 續施作，旋於同年月11日向本院聲請對被告核發支付命令
10 （該支付命令嗣經撤回），同年9月復向被告表示擬另行委
11 請其他廠商施作，然原告所提之廠商報價單，均與大華油漆
12 工程行報價差距過大，被告不同意原告主張之金額。系爭社
13 區早年雖由頂樓住戶自行修繕屋頂平臺再向被告申請1萬元
14 補助，而原告明知系爭社區將於111年9月18日召開區分所有
15 權人會議（下稱系爭區權人會議），擬決議頂樓修繕改由被
16 告負責，應由被告主導，原告卻仍執意逕行施工，顯然違反
17 被告之意願及規劃，除違反被告之意思，不得主張無因管
18 理，且因其令被告強迫得利，不得主張不當得利；又原告並
19 未舉證系爭平臺漏水程度及其因而所受之損害，自不得依公
20 寓大廈管理條例之規定請求被告賠償之等語置辯，並聲明：
21 原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免
22 為假執行。

23 三、原告主張其為系爭房屋所有權人，系爭房屋坐落在系爭社
24 區、為7層樓建造之國民住宅，系爭平臺確有漏水等情，有
25 系爭房屋建物謄本在卷可稽（見本院卷第300頁），復為兩
26 造所不爭執（見本院卷第211頁筆錄），均堪信為真實。

27 四、得心證理由：

28 （一）原告依民法第179條請求被告返還系爭平臺修繕費用，為無
29 理由：

30 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該

01 利益更有所取得者，並應返還；但依其利益之性質或其他情
02 形不能返還者，應償還其價額；不當得利之受領人，不知無
03 法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償
04 還價額之責任；民法第179條前段、第181條、第182條第1
05 項固定有明文。然則，於非給付型之「支出費用型或耗費型
06 不當得利」中，常見不當得利請求權人所支出之費用，於他
07 人經濟計畫整體觀之，非他人所欲取得之利益者。此時倘令
08 該利益取得人，須為對自己不具利益之標的，依民法第181
09 條規定返還其利益，暨於依其利益性質或其他情形不能返還
10 時，償還其價額，即違反不當得利制度的功能。於受損人違
11 反受益人之意願或計畫範圍，令受益人形式上受領利益，即
12 學理上所謂「強迫得利」情形，倘責令受益人返還該強加之
13 利益依客觀計算之價額，殊非合理，亦與不當得利法矯正不
14 當財貨變動之衡平本旨有違，是於該「強迫得利」情形，關
15 於利益之存在或價額，應予主觀化認定，就受益人主觀上之
16 經濟計畫為衡量，考量其個人關係、財產之利用計畫與安
17 排，依具體情形認定其整體財產是否仍有利益，倘受益人主
18 觀上均無此增加利益之計畫存在，其應無任何利益獲得可
19 言，應得主張利益不存在而為拒絕返還利益之抗辯。

20 2.經查，原告為系爭房屋之所有權人，於111年9月間委請千林
21 有限公司（下稱千林公司）修繕系爭平臺漏水工程，並支付
22 修繕費用619,500元，固據原告提出千林公司施工明細表、
23 存款交易明細表、統一發票在卷可稽（見本院卷第246頁、
24 第292至296頁、第278頁），雖堪認定。然查：

25 (1)被告法定代理人簡志成於本院以當事人身分具結陳述略以：
26 我於111年1月1日迄今擔任被告主委，系爭社區早期是國宅
27 社區，有公共基金400萬元屋頂維修專用款，陸續花完後，
28 住戶有漏水狀況，管委會就提議有確實施工補助每戶每5年1
29 次1萬元。在111年間總幹事有跟我告知原告說她屋頂要修
30 繕，因為頂樓是公共區域，由管委會負責維修管理，但必須
31 由管委會主導找廠商維修，所以接獲原告反應後我們請廠商

01 評估，當時廠商評估修繕費用9萬元，管委會跟原告都同
02 意，有開始施作，第一程序是將屋頂做清潔，做好清潔後要
03 做防水時，就下雨了，廠商說要等到沒有雨才能繼續施作，
04 後來隔了1、2天原告主動跟總幹事說工程不進行了，原告是
05 何因素不作了我不清楚。原告是在系爭區權人會議之前向管
06 委會反應系爭平臺漏水的沒錯，但當時就已經準備要提案開
07 區權人大會了，我們回應他們請他們等我們開完會再來修
08 理，這樣規定會比較完善，這樣才有正當性給付更多維修費
09 用，不然照舊規定1次就是1萬元。至於區權人大會（111年9
10 月18日）之後管委會已經找大華油漆工程公司來評估估價，
11 並沒有不理會修繕，大華油漆工程行是工程公司，並不是只
12 有油漆工程等語明確（見本院卷第169至172頁）。另證人即
13 被告總幹事余志偉於本院證稱：原告是在111年6月向我反應
14 他們家頂樓漏水，問我有沒有認識師傅，我就向他介紹大華
15 油漆工程，大華油漆工程有到現場會勘過也有寫估價單給原
16 告。有一段時間一直在下雨沒辦法作，後來到7月初，油漆
17 工程行師傅有過來施作，先清洗，後來下雨就停工沒有辦法
18 作，直到那時的下星期，我還有問原告，你還要不要讓師傅
19 繼續做下去，原告就說不要，他沒有告訴我原因，後來就都
20 沒有再施作了。大華油漆工程行的估價單是師傅先交給我，
21 我再拿給原告，我有大略看過，知道金額是大概9萬元還是9
22 萬5000元，詳細金額我忘記了，細項就是防水施作方式。這
23 個頂樓修繕費用支付問題，牽扯到住戶大會決議的事項，因
24 為我們已經決定在111年9月開會，要討論這個費用修繕支付
25 是管委會的權責，原告向我反應頂樓漏水時間點當時還是適
26 用舊的98年決議的補助辦法，在111年7月底、8月初，原告
27 有再來管委會說她要自己再找師傅做頂樓防水，當時我在
28 場，很多委員也在場，我有跟原告說妳要申請施工，我們沒
29 有權利阻擋妳，我只是委婉勸告她不要現在做，因為我們馬
30 上要開住戶大會去討論補助辦法，原告現場有表達他還是要
31 自己做，我有說這樣的話到時候她要申請修繕費用補助費會

01 有疑慮。原告自己找的師傅施工日期，我現在當庭查閱手機
02 照片，我曾經在9月21日上去看他們在施工的情形等語明確
03 （見本院卷第192至196頁）。

04 (2)再參以系爭社區確有於111年9月18日召開系爭區權人會議，
05 並作成決議廢止「98年區分所有權人會議，題案頂樓防水修
06 繕由7樓負責修繕，金額超過10萬元每5年可以申請補助1萬
07 元」之約定，並訂定頂樓防水修繕方式由管委會訂定修繕技
08 術、程序、細節後公告實施，解決頂樓住戶漏水問題等情，
09 亦有該次會議紀錄在卷可稽（見本院卷第82至84頁）。顯見
10 被告法定代理人簡志成及證人余志偉前揭證述：系爭社區頂
11 樓平臺之修繕於111年9月18日系爭區權人會議之前，係由7
12 樓負責修繕，於111年9月18日系爭區權人會議之後則回歸公
13 寓大廈管理條例規定，由被告負責修繕等情，確屬真實。且
14 依證人余志偉證述內容，原告向其反應系爭平臺漏水後，其
15 除請大華油漆工程行派員現場勘查施作之外，並將系爭區權
16 人會議即將召開，且擬討論「系爭社區之頂樓平臺修繕費用
17 負擔」乙節告知原告，請原告稍候決議通過，勿自行修繕甚
18 明。惟原告捨此不為，逕依己意另找千林公司為系爭平臺修
19 繕，且依原告提出其付款予千林公司之紀錄觀之，第1筆款
20 項係以羅德豪名義於111年9月1日支付18萬5,850元、第2筆
21 款項係以羅德豪名義於111年10月5日支付21萬6,825元、第3
22 筆款項係以羅德豪名義於113年2月15日支付21萬6,825元，
23 亦有原告提出之交易明細附卷足憑（見本院卷第294至296
24 頁），其付款時程均在證人余志偉告知其應於系爭區權人會
25 議召開後再行修繕之後，甚且第2、3筆付款時程係在111年9
26 月18日系爭區權人會議召開之後，則系爭平臺之修繕是否急
27 迫至無法等待系爭區權人會議召開而急需原告自行修繕，尚
28 有未明；縱急迫至此，原告亦可選擇被告擇定之大華油漆工
29 程行施作，以杜爭議，雖原告主張大華油漆工程行修繕漏水
30 並非專業，惟此節亦屬被告日後須承擔修繕無效果、甚至須
31 對原告負擔賠償責任之風險。則原告主張被告怠於修繕系爭

01 平臺，致其須自行修繕，尚屬無據。且被告總幹事即證人余
02 志偉業已明確表示若原告執意自行修繕，日後請求修繕費用
03 將有疑慮，顯然不同意原告自行修繕，被告主觀上顯不願享
04 有上開利益，更見原告明確悉知被告就系爭平臺修繕費用之
05 債務無承認或給付之意思，仍違背被告之意願與計畫範圍採
06 行異於被告主導之修繕方式。

07 3.綜此，原告逕自以其屬意之修繕方式修繕系爭平臺之行為，
08 顯違反被告之意願或計畫範圍，令被告形式上受領利益，實
09 則對其屬強迫得利，被告主觀上並無任何利益獲得可言，揆
10 諸前揭說明，被告以利益不存在為拒絕返還利益之抗辯，應
11 屬可採。是原告依不當得利之法律關係，請求被告返還系爭
12 平臺修繕費用，為無理由，不應准許。

13 (二)原告依民法第176條第1項請求被告返還修繕費用，為無理
14 由；原告依第177條第1項請求被告返還修繕費用，於22萬4,
15 900元之範圍內，有理由：

16 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
17 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管
18 理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人，如無急迫
19 之情事，應俟本人之指示，民法第172條、第173條第1項分
20 別定有明文。次按，管理事務利於本人，並不違反本人明示
21 或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費
22 用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自
23 支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；
24 管理事務不合於第176條之規定時，本人仍得享有因管理所
25 得之利益，而本人所負同條第1項對於管理人之義務，以其
26 所得之利益為限，亦為同法第176條第1項、第177條第1項所
27 明定。

28 2.經查，原告未受委任，亦未俟本人之指示，逕自修繕系爭平
29 臺，且違反被告明示或可得推知之意思為之，業如前述，且
30 本件復無民法第174條第2項所定「管理係為本人盡公益上之
31 義務」、「為其履行法定扶養義務」或「本人之意思違反公

01 共秩序善良風俗」之要件，原告自不得依民法第176條「正
02 當無因管理」規定，請求被告償還費用。

03 3.次查，原告支出修繕費用為系爭平臺修繕，係違反被告明示
04 之意思，已如前述，依民法第177條第1項規定，被告仍得享
05 有因管理所得之利益，並以此利益為限負償還修繕費用之義
06 務。而被告因原告為系爭平臺修繕得免除依公寓大廈管理條
07 例第10條第2項之修繕義務，此項利益參考系爭社區門牌號
08 碼臺北市○○路0段000巷00號7樓住戶柯淑苑於系爭區權人
09 會議召開前曾以其自費修繕頂樓平臺漏水支出25萬9,500
10 元，而於110年1月12日對被告起訴請求返還該費用，經本院
11 於111年3月8日以110年度簡上字第176號判決（下稱另案判
12 決）系爭社區管理委員會應返還該修繕費用予住戶柯淑苑，
13 且認定住戶柯淑苑支出修繕頂樓平臺之費用為25萬9,500元
14 （見本院卷第140至158頁原告所提之另案判決書影本），而
15 另案判決之頂樓平臺修繕坪數為30坪，業經本院調閱另案判
16 決卷宗查核屬實，並有該事件之估價單存卷可參（見本院卷
17 第281之1至281之5頁），是以修繕系爭社區頂樓平臺合理之
18 修繕費應為每坪8,650元（計算式：25萬9,500元/30坪=8,65
19 0元），而得於本事件為參考標準。又本件系爭平臺修繕部
20 分為26坪（見本院卷第246頁原告提出之施工明細表），堪
21 認被告因此免除修繕係受有22萬4,900元之利益（計算式：
22 8,650元*26坪=22萬4,900元）。從而，原告依民法第177條
23 第1項規定，請求被告償還系爭平臺修繕費用，於22萬4,900
24 元範圍內，核屬有據，應予准許；其逾此請求被告償還系爭
25 平臺修繕費用之部分，即非有據，應予駁回。

26 (三)原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告返還系
27 爭平臺修繕費用，並無理由：

28 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
29 責人或管理委員會為之；其費用由公共基金支付或由區分所
30 有權人按其共有之應有部分比例分擔之；但修繕費係因可歸
31 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人

01 或住戶負擔；其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
02 者，從其規定；公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。

03 2.經查，原告因系爭平臺漏水影響其對所有系爭房屋使用之居
04 住品質等，固非不得就該修繕方法提出意見，惟被告就系爭
05 平臺之管理、維護、修繕義務，係受系爭社區全體區分所有
06 權人之委任，尚不受個別區分所有權人主張修繕方式之拘
07 束，尤其涉及包括原告在內之社區全體區分所有權人應按共
08 有應有部分比例分擔之修繕費用，該費用之高低所涉修繕工
09 法之必要性、是否適宜等，更屬被告為全體區分所有權人管
10 理財務所應斟酌、衡量之注意義務，被告實無從僅單憑原告
11 所主張高額費用之工法，即依該工法為修繕義務之給付。且
12 被告並未怠於修繕系爭平臺，業如前述，是原告依公寓大廈
13 管理條例第10條第2項請求被告給付前揭修繕費用，並無理
14 由。

15 (四)至原告尚舉另案判決認定系爭社區管理委員會於住戶自行修
16 繕後，須給付該修繕費用予住戶（即前述之住戶柯淑苑）等
17 情，惟另案判決住戶柯淑苑修繕頂樓平臺當時，系爭社區係
18 依98年決議要求頂樓住戶自行修繕，再補助每戶每5年1次1
19 萬元，顯與公寓大廈管理條例第10條第2項規定不符，對頂
20 樓住戶亦屬不公平，似可認定被告確實怠於修繕。惟本件原
21 告於修繕之初，另案判決業已認定系爭社區98年決議不合
22 理，系爭社區並將召開系爭區權人會議解決前開議題，且被
23 告業已推介大華油漆工程行進行修繕，並告知系爭社區將召
24 開系爭區權人會議，明確拒絕原告自行修繕後再向被告請求
25 費用，均如前述。是以另案判決之原因事實與本件並不相
26 同，尚難比附援引，附此敘明。

27 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
31 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
02 者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1
03 項前段、第203條分別定有明文。原告雖請求自另案即本院1
04 11年度司促字第9312號支付命令送達被告之翌日起至清償日
05 止按年息5%計算之利息，惟並未說明何以該事件支付命令對
06 於本件系爭平臺修繕費用，有催告之效果，且其自承該支付
07 命令復經撤回，是尚難以該支付命令之送達而為催告之意思
08 表示。故應以本件起訴狀繕本送達於被告為催告之，則原告
09 請求自起訴狀繕本送達翌日（即111年10月28日，見湖調卷
10 第27頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延
11 利息，為有理由，亦應准許，逾此部分之利息請求，則屬無
12 據，應予駁回。

13 五、綜上所述，原告依民法第177條第1項規定請求被告給付22萬
14 4,900元，及自111年10月28日起至清償日止，按年息5%計算
15 之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請
16 求，即屬無據，應予駁回。

17 六、本件判決所命被告給付之金額，未逾50萬元，依民事訴訟法
18 第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告就此
19 部分贅為聲請，爰不就此另為准駁之諭知；被告聲請供擔保
20 請准免予假執行，經核於原告勝訴之範圍並無不合，爰酌定
21 相當擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
22 已失所附麗，應併予駁回之。

23 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
24 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
25 附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

28 民事第三庭 法 官 陳菊珍

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

01 命補正逕行駁回上訴。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

03 書記官 鍾堯任